

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Ingolstädter Straße Süd", Änderung mit Deckbl.-Nr. 6 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB; Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Abstimmung:

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 04.04.2017 bis 08.05.2017 statt.

Es wurden folgende Einwände bzw. Anregungen geäußert:

1.1 Eigentümer von Flurnummer 1325/4, Gemarkung Mainburg, vom 08.05.2017

Zu obigem B-Plan geben wir folgende Einwendungen, Anregungen bzw. sind in unseren Nachbarrechten als Eigentümer von Flur 1325/4 wie folgt betroffen:

- Die vorgesehenen ca. 24 Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten lassen einen erheblichen Ziel- und Quellverkehr erwarten, welcher u.a. zu den vorstehenden Erschließungs- und Verkehrsabwicklungsproblemen führt.

Durch die neuen Nutzungen entsteht aber auch eine erhebliche Belastung für das direkte Umfeld des Bebauungsplanbereiches. So sind Parksuchverkehr und Fahrtbewegungen auf den bereits aktuell, gerade ihre Funktion als Erschließungsstraßen des vorhandenen Wohnumfeldes noch erfüllenden Straßen, Prechtlstraße sowie Oefelestraße, zu erwarten. Eine Reduzierung der Bebauung von drei Baukörpern auf zwei würde die Emissionen reduzieren und für die umliegende Bebauung verträglicher sein. Das im B-Plan vorgesehene Maß der Nachverdichtung im Verhältnis zur Umgebung halten wir für dieses Gebiet und in seinen Folgewirkungen für überdimensioniert und nicht verträglich.

Des Weiteren ist nicht nachzuvollziehen, warum hier keine Längsparker für Besucherverkehr entlang Oefelestraße und Prechtlstraße vorgesehen sind, und warum keine Aufweitung der Engstellen auf eine durchgängig gleiche Straßenbreite entlang der Prechtlstraße vorgesehen ist. Die Prechtlstraße ist im PKW-Gegenverkehr an der Engstelle fast nicht befahrbar.

- Durch die an die Freisinger Straße herangerückte südöstliche Gebäudekante des Hauses 1 fehlt in der Einmündung der Prechtlstraße in die Freisinger Straße ein ausreichendes Sichtdreieck. Diese kritische Sicherheitssituation, ebenso wie die Erfordernis für Rechtsabbieger, von der Freisinger Straße kommend einen Rückstau zu vermeiden, da ausfahrende Fahrzeuge die Einfahrt in die Prechtlstraße behindern können, erfordert eine Aufweitung des Einmündungsbereiches Freisinger Straße/Prechtlstraße.

Weiteren Vortrag behalten wir uns vor.

Für Ihre Bemühungen danken wir Ihnen im Voraus.

- Mit 7 : 1 Stimmen-

Beschluss:

Die Stellungnahme des Eigentümers von Flurnummer 1325/4 wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Mainburg bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren und würdigt die Aussagen wie folgt:

Zu Punkt 1: Ziel- und Quellverkehr sowie Maß der Nachverdichtung

Vorgesehen ist ein Grundstück mit einer Fläche von ca. 3.200 m² mit insgesamt drei Gebäuden zu entwickeln, die sich dabei überwiegend als Wohnnutzung darstellen. Dies stellt im Hinblick der aktuellen Situa-

tion am Wohnungsmarkt in der Stadt Mainburg eine willkommene Entwicklung dar, an der in jedem Fall festgehalten wird. Situationsbedingt bedeutet dies natürlich als Konsequenz im unmittelbaren Umfeld eine bauliche Veränderung, die sich nach Auffassung der Stadt jedoch durchaus vernünftig integrieren lässt, auch im Hinblick der zukünftigen Verkehrssituation. So wird durch die Zufahrt der geplanten Tiefgarage über die Freisinger Straße ein Anteil des zukünftig anfallenden Verkehrs aus dem Siedlungsbereich herausgehalten. Ein Teilbereich wird über die Prechtlstraße erschlossen. Somit erfolgt eine sinnvolle Verteilung des anfallenden Verkehrs. Zudem werden alle erforderlichen Stellplätze mit 2 Stellplätzen je Wohneinheit am Grundstück selbst nachgewiesen. Im Ergebnis ist in dieser Hinsicht auch abzuwarten, wie sich der Verkehr tatsächlich entwickelt und ob darüber hinaus zusätzliche Maßnahmen zu ergreifen sind. Diese stellen dann Verkehrssicherungsmaßnahmen dar, die von der Stadt Mainburg zu veranlassen sind und auf Ebene dieses Bauleitplanverfahrens rechtlich nicht abschließend geregelt werden können. In jedem Fall kann eine dem Standort entsprechende, ausreichende Verkehrserschließung sichergestellt werden.

Zu Punkt 1: Längsparker

Entlang der Prechtlstraße an der Nordseite bis zur Freisinger Straße wird zusätzlich ein Gehweg errichtet, um für Fußgänger die Situation verkehrssicher zu gestalten. Darüber hinaus verbleiben keine weiteren Flächen für öffentliche Parkflächen, da die Prechtlstraße hier keinen ausreichenden Raum bietet. Besucherparkplätze sind dann auf den privaten Grundstücksflächen bereitzustellen.

Zu Punkt 2: Sichtfelder und Aufweitung im Einmündungsbereich Prechtlstraße / Freisinger Straße

Das südöstliche Gebäude, Haus 1, wird außerhalb der für die Abwicklung des Verkehrs Ecke Prechtlstraße/ Freisinger Straße erforderlichen Sichtflächen errichtet. Zusätzlich ist wie im Lageplan des Bebauungsplanes dargestellt die südöstliche Gebäudekante von Haus 1 im Erdgeschoss nach hinten versetzt, um die Einsehbarkeit weiterhin zu vereinfachen. Die Thematik der Verkehrssituation im westlichen Siedlungsbereich der „Ingolstädter Straße Süd“ ist aus fachlicher Sicht zu beurteilen, dass die im Bestand vorhandenen Erschließungsstraßen als verkehrstechnisch ausreichend beurteilt werden können, um den Verkehr aufzunehmen. Eine Abstimmung hierzu hat auch mit dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße stattgefunden.

2. Bgm`in Langwieser war bei der Abstimmung nicht anwesend.

II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 04.04.2017 bis 08.05.2017 statt. Insgesamt wurden 31 Fachstellen und 4 Nachbarkommunen am Verfahren beteiligt mit folgendem Ergebnis:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz – Landesgeschäftsstelle Nürnberg
- Deutsche Post AG Bauen
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Telefónica Germany GmbH & Co. OHG
- Energienetze Bayern GmbH
- Handwerkskammer
- Kreisjugendring
- Landesbund für Vogelschutz
- Landratsamt Kelheim, Abt. Bauordnungsrecht
- Landratsamt Kelheim, Abt. Abfallwirtschaft – kommunal –
- Landratsamt Kelheim, Abt. Abfallwirtschaft – staatlich –
- Landratsamt Kelheim, Abt. Straßenverkehrsrecht
- Landratsamt Kelheim, Abt. Gesundheitswesen
- Landratsamt Kelheim, Abt. Feuerwehrwesen / Kreisbrandrat
- Staatliches Bauamt Landshut
- Zweckverband Wasserversorgung Hallertau
- Stadt Geisenfeld
- VG Mainburg

Somit wird von diesen Trägern öffentlicher Belange Einverständnis mit der Planung angenommen.

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Abensberg vom 03.04.2017
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg vom 12.04.2017
- Industrie- und Handelskammer vom 27.04.2017
- LRA Kelheim, Abt. Städtebau vom 20.04.2017
- Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung vom 05.04.2017
- Regierung von Niederbayern, Gewerbeaufsicht vom 04.05.2017
- Regionaler Planungsverband Landshut vom 05.04.2017
- Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 08.05.2017
- Gemeinde Rudelzhausen vom 03.04.2017
- Markt Wolnzach vom 10.04.2017

3. Anregungen und Einwände wurden von folgenden Fachstellen vorgetragen:

3.1 Bayernwerk AG, Schreiben vom 04.04.2017

Wir haben die Unterlagen überprüft.

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG.

Im geplanten Baubereich befindet sich derzeit noch ein Wohngebäude Freisinger Str. 24 mit einem noch in Betrieb befindlichen Kabelhausanschluss.

Wir weisen deshalb im Vorfeld darauf hin, dass für den erforderlichen kostenpflichtigen Rückbau des Hausanschlusses rechtzeitig ein entsprechender Antrag durch ein beauftragtes Elektro Unternehmen beim Netzcenter der Bayernwerk AG, Draht 7, 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm einzureichen ist.

Die Versorgung der geplanten Wohngebäude erfolgt über neu zu verlegende Hausanschlusskabel aus dem bestehenden Niederspannungskabelnetz der Bayernwerk AG.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten, sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Stadt Mainburg) abzustücken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk AG ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

- Mit 7 : 1 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme des Energieträgers wird zur Kenntnis genommen.

Die genannten Hinweise wurden bereits in der Begründung ergänzt. Eine detaillierte Abstimmung erfolgt auf Ebene der Erschließungsplanung und wird rechtzeitig mit dem Leitungsträger koordiniert. Die Stellungnahme ergeht somit zur Kenntnis.

2. Bgm`in Langwieser war bei der Abstimmung nicht anwesend.

3.2 Landratsamt Kelheim, Abt. Immissionsschutz, Schreiben vom 20.04.2017

Aufgrund der prekären Personalsituation bezüglich der Umweltingenieure beim Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz kann bis auf weiteres bei Bauleitplanverfahren keine fachliche Stellungnahme abgegeben werden.

Sollte aus Sicht der Gemeinde hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes Handlungsbedarf bestehen, empfehlen wir eine gutachterliche Abklärung.

- Mit 7 : 1 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme des LRA Kelheim – Abt. Immissionsschutz wird zur Kenntnis genommen. Das Sachverständigenbüro hooock farny ingenieure hat im Vorfeld ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Zudem erfolgte zur Abstimmung der im Vorentwurf getroffenen Festsetzungen und Besprechung der weitergehenden Festsetzungen im Entwurf hinsichtlich öffentlichen Verkehrslärms ein Abstimmungsgespräch am Landratsamt Kelheim. Daran teilgenommen haben Vertreter des Sachgebietes Immissionsschutz des Landratsamtes Kelheim (Hr. Altendorfer, Fr. Rodler), der Stadt Mainburg (Hr. Bürgermeister Reiser, Hr. Dempf), des zuständigen Ingenieurbüros KomPlan (Fr. Winter), des Bauherrn (Hr. Bösl) und des Sachverständigenbüros hooock farny ingenieure (Fr. Aigner). Die besprochenen und erforderlichen Änderungen bzw. Ergänzungen wurden entsprechend im weiteren Verfahren, sowohl in der planlichen Darstellung, als auch in den textlichen Festsetzungen, übernommen. Daher besteht hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes kein weiterer Handlungsbedarf.

2. Bgm`in Langwieser war bei der Abstimmung nicht anwesend.

3.3 Landratsamt Kelheim, Abt. Naturschutz, Schreiben vom 20.04.2017

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die Planung keine Bedenken.

Die Belange des Artenschutzes wurden durch eine Fachkraft untersucht und die notwendigen Maßnahmen durchgeführt.

Die Behandlung der Eingriffsregelung kann aufgrund der auf S. 26 dargestellten gesetzlichen Regelungen entfallen.

- Mit 8 : 0 Stimmen –

Beschluss:

Die Stellungnahme des LRA-Kelheim, Abt. Naturschutz ergeht zur Kenntnis.

Die vorgebrachten Hinweise ergehen zur Kenntnis.

2. Bgm`in Langwieser war bei der Abstimmung nicht anwesend.

3.4 Polizeiinspektion Mainburg vom 05.04.2017

Aus Sicht der PI Mainburg bestehen gegen den neuen Bebauungsplan keine Bedenken. Es sollte jedoch darauf geachtet werden, dass bei der Tiefgaragenaus- / -zufahrt auf die Freisinger Straße

1. Zäune und Bepflanzungen so angelegt werden, dass ausfahrende Fahrzeuge freie Sicht in die Freisinger Straße haben,
2. vor der Tiefgaragenzufahrt genügend Platz für den Rückstau von zwei bis drei Fahrzeugen bleibt, damit der Verkehr auf der Freisinger Straße nicht behindert wird, wenn mehrere Fahrzeuge gleichzeitig in die Garage fahren wollen.

- Mit 8 : 1 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme der Polizeiinspektion Mainburg wird zur Kenntnis genommen.
Zu den vorgebrachten Hinweisen ergeht folgende Würdigung:

Zu Punkt 1

Der genannte Hinweis wurde bereits in der Planung und in den Festsetzungen berücksichtigt. An der Tiefgaragenaus- / -zufahrt auf die Freisinger Straße sind im Bebauungsplan bereits die freizuhaltenden Sichtfelder dargestellt. Zur Freihaltung der Sichtfelder gilt der Satzungstext gemäß den Vorgaben des Staatlichen Bauamtes Landshut, welcher ebenfalls in den planlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgeführt wird. Demnach dürfen Zäune und Bepflanzung innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Zu Punkt 2

Der genannte Hinweis wurde bereits in der Planung und in den Festsetzungen berücksichtigt. Die Tiefgaragenzufahrt bietet Platz für zwei Fahrzeuge. Dadurch wird der Verkehr auf der Freisinger Straße nicht behindert. Die Tiefgaragenzufahrt wurde bereits im Vorfeld mit dem Staatlichen Bauamt Landshut abgestimmt und freigegeben. Die Tiefgarage wird darüber hinaus mit einer Ampelanlage versehen.

3.5 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 08.05.2017

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

- Mit 9 : 0 Stimmen -

Beschluss:

Die Stellungnahme von Vodafone Kabel Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen.
Ob und in welchem Umfang ein Ausbau der Telekommunikation von Vodafone Kabel Deutschland GmbH erforderlich wird, ist nachfolgend im Zuge der Einzelbaugenehmigung zu klären.